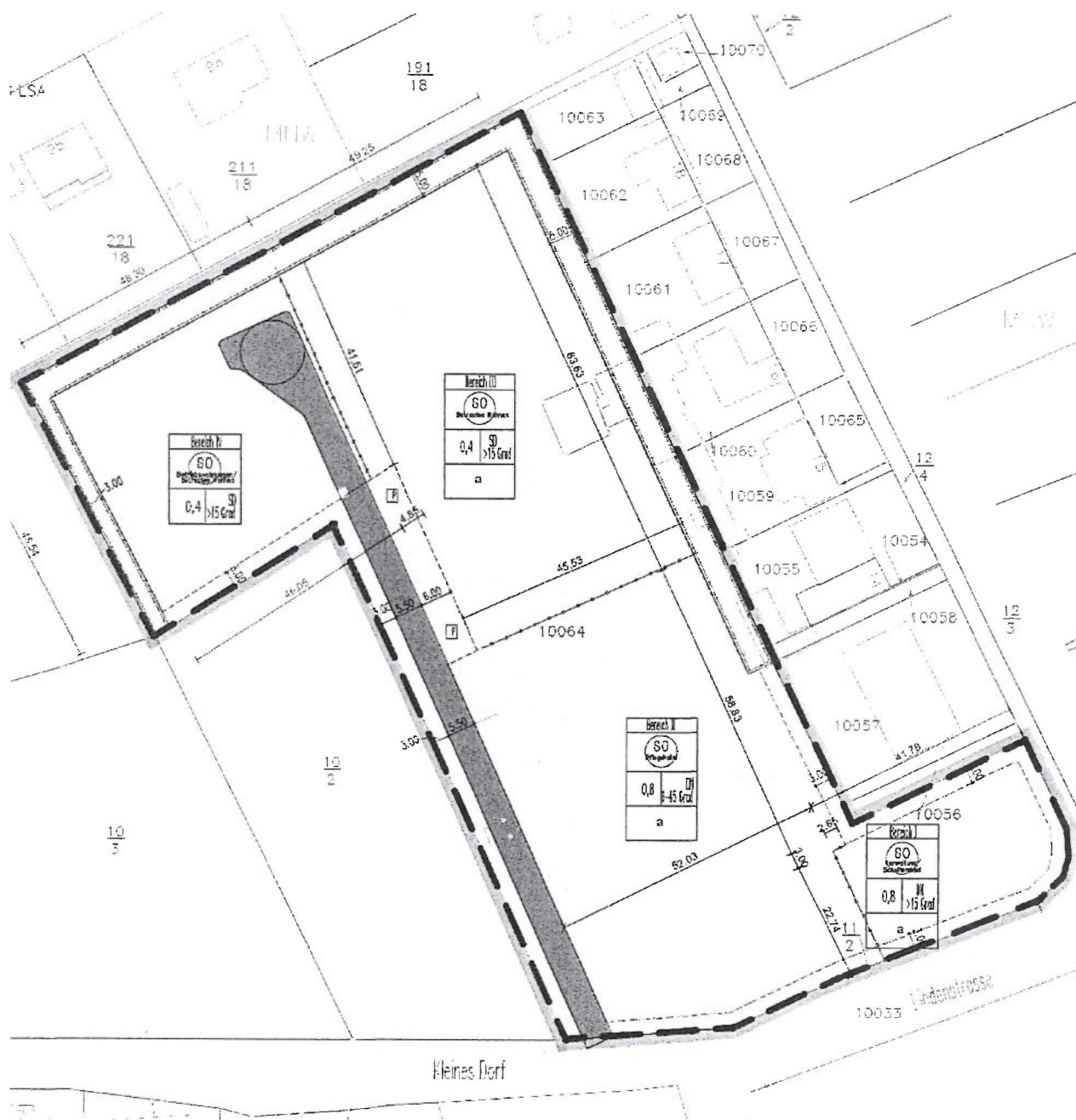




Begründung zum Bebauungsplan „Hirtenwiese“

Flurstück 10064, Flur 1 Gemeinde Lostau , Landkreis Jerichower Land

Architektur- und Planungs GbR
Bischoff und Weigel
Staßfurter Str. 15
39112 Magdeburg
0391- 53 53 827

INHALT

1. ALLGEMEINES

- Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Übersichtskarte, Flurkartenauszug

2. RAHMENBEDINGUNGEN

- Geländeverhältnisse
- Baulich genutzte Flächen und Freiflächen
- Zustand von Natur und Landschaft

3. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Ver- und Entsorgungen
- Städtebauliche Daten

4. ORDNUNGSMASSNAHMEN

1. ALLGEMEINES

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück 10064, Flur 1 soll ein Komplex aus Altenpflegeheim, Demenzbereich, Betreutem Wohnen und Betriebswohnungen mit dazugehörigen Verwaltungseinrichtungen und einem kleinen Schwimmbad für Therapiezwecke errichtet werden

Um die planungsreichliche Sicherheit für dieses Vorhaben zu erreichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werde.

Das Grundstück grenzt an die vorhandene Bebauung des Ortskernes an.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird umgrenzt:

Nördlich: Vorhandene Bebauung, Flurstücke 221/18, 211/18, 191/18

Östlich : Vorhandene Bebauung, Flurstücke 10057, 10055, 10059, 10060, 10066, 10061, 10062, 10063 mit angrenzender Lindenstraße Flurstück 10070

Südlich : Kleines Dorf und Denkmalplatz, Flurstück 1003, Vorhandene Bebauung Flurstücke 108/1, 10037

Westlich : Landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 10/2 und 10/3

Die Flächenausweisung für den vorliegenden Bebauungsplan umfasst das Flurstück 10064, Flur 1 der Gemarkung Lostau.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet grenzt an Gebiete der vorhandenen innerörtlichen Bebauung und an landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Geländeverhältnisse

Das B-Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte an der Hauptverkehrsstraße zur Autobahn. Das Grundstück wurde lediglich als Freiflächen genutzt. Auf einem kleinen Teil wurde das Gebiet illegal gärtnerisch durch benachbarte Grundstückseigentümer genutzt.

Lt. Aussage des geologischen Landesamtes ist mit folgenden Untergrundverhältnissen zu rechnen:

Talsande bei nahem Grundwasser

Konkrete Baugrunduntersuchungen werden im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.

Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Das ca. 14.056 m² Grundstück lag schon längere Zeit ungenutzt bis auf die bereits erwähnte nichtgenehmigte gärtnerische Nutzung durch benachbarte Grundstückseigentümer. Der Versuch, einen Streifen mit diesen wild genutzten Flächen an die bisherigen Nutzer und Nachbarn zu verkaufen, ist am Desinteresse der bereiten Masse gescheitert. Deshalb wird das gesamte Gebiet beplant.

Eine Bebauung mit Gebäuden gibt es derzeit nicht.

Das Flurstück 10064 befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Lostau und grenzt unmittelbar an die Straße Kleines Dorf.

Zustand von Natur und Landschaft

Das Flurstück ist nicht von Bäumen bewachsen. Vereinzelt ist Buschwerk vorhanden. Im Gebiet sind teilweise gartenspezifische Vögel wie Nachtigall, Amseln, Blau-, Kohlmeisen und Sperling anzutreffen. Der vorhandene Mutterboden stellt den Lebensraum von vereinzelt Insekten dar.

Niederschlagswasser versickert zur Zeit vollständig im vorhandenem Boden.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet mit verschiedenen Einrichtungen für altengerechtes Wohnen und Betreuen zu bebauen um möglichst viele Synergieeffekte zu erreichen

Gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Gebiet des vorliegenden B-Plan Entwurfes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen ausgewiesen.

Die geplante Bebauung mit einem Pflegeheim und Altengerechten Wohnungen mit Betreuung unterscheidet sich wesentlich von Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO und ist diesen Gebietstypen nicht zuzuordnen. Gemäß § 11 (2) BauNVO ist die geplante Nutzung in Ihren Auswirkungen artverwand mit Klinikgebieten, da eine übergreifende und vernetzte gemeinsame Nutzung der gesamten baulichen Anlagen erfolgt.

Der B-Plan Gebiet wurde aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die Fläche ist derzeit im Westteil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Ostteil befindet sich offen gelassenes Gartenland, das teilweise mit alten Obstbäumen bestanden ist.

Der Bedarf an einem Sondergebiet für altengerechtes und betreutes Wohnen leitet sich ab aus der Zunahme des Anteils der über 75-jährigen am Anteil der Gesamtbevölkerung (vgl. Tab.1). Für diese Altersklasse ist verstärkt eine Pflegebedürftigkeit zu erwarten.

Tab 1: Anteil der über 75-jährigen an der Gesamtbevölkerung
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Anhalt

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Anteil der 75-jährigen und älter
1995	1288	35
1996	1626	48
1997	1835	53
1998	1922	57
1999	1928	54
2000	1916	61
2001	1994	65
2002	1961	61
2003	1988	64

Ausgehend von der bisherigen Entwicklung der Gemeinde, soll durch die vorgesehene Änderung der Innenbereich weiter baulich erschlossen und somit das Ortsbild abgerundet werden. Die geplante Änderung der Nutzungsart entspricht dem Ziel des F-Planes, zuerst die innerörtlich verfügbaren Baulücken und Freiflächen zu erschließen.

Art der baulichen Nutzung

- SO Bereich I
Bereich für Verwaltung sowie für das Schwimmbad für therapeutische Zwecke
- SO Bereich II
Altenpflegeheim (für ca. 40 Bewohner) mit Demenzbereich (für ca. 20 Bewohner)
- SO Bereich III
Betreutes Wohnen

Zwischen den Bereichen I bis III besteht eine bauliche Verbindung und somit ein fließender Übergang der einzelnen Bereiche.

- SO Bereich IV
Fläche für Betriebswohnungen in Form von kleinen Reihen- oder Einfamilienhäusern.
Diese sollen je nach Nachfrage genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Bereich SO I und II st eine Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten, für die Bereiche SO III und SO IV die Grundflächenzahl 0,4.

Für die einzelnen Bereiche werden maximale Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Die Höhe bemisst sich nach der Oberkante des Fertigbodens des nächstgelegenen Gehweges. Es werden für alle Bereiche geneigte Dachflächen mit mindesten 15° Neigung verlangt. Dachterrassen als Flachdächer sind im Innenbereich des Baukörpers anzuordnen, so dass sie von den Straßenseiten kaum ins Gewicht fallen. Kleinflächen wie für Überfahrten von Aufzügen sind als ausnahmen als Flachdächer zulässig.

Die folgenden Festlegungen begründen sich in vorhandenen Bebauung, vor allem süd-westlich des B-Plangebietes, sowie der in der Gemeinde allgemein für die geplanten Gebäudetypen festgelegten Trauf- und Firsthöhen.

Für die einzelnen Bereiche gelten folgende Festlegungen:

- Bereich I
Traufhöhe maximal 4,5m, Firsthöhe maximal 7,5m
- Bereich II
Traufhöhe maximal 6,0m, Firsthöhe maximal 10,0m
- Bereich III
Traufhöhe maximal 6,0m, Firsthöhe maximal 10,0m
- Bereich IV
Traufhöhe maximal 4,5m, Firsthöhe maximal 7,5m

Bauweise; Baugrenzen

Als Bauweise wird für die SO Bereiche I, II und III eine abweichende Bauweise festgelegt. Die Errichtung von Gebäuden im SO Bereich I, II, III mit Längen über 50 m und eindeutigem Grenzabstand ist zulässig.

Die Begründung hierzu liegt darin, dass eine geschlossene Bauweise städteplanerisch nicht gewünscht und auch nicht der ortsüblichen Bebauung entspricht. Bei einer offenen Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudeausdehnung von 50 ist die Errichtung von Pflegeheimen und Wohnanlagen für Betreutes Wohnen nur erschwert, da besonders bei Gebäuden für die aufgeführte Nutzung die Vernetzung von Gebäudeteilen und gemeinsame Nutzung baulicher Infrastrukturen, wie notwendigen Treppenräume notwendig ist

Für den SO Bereich IV wird keine Bauweise festgesetzt.

Zur Einhaltung notwendiger und gewünschter Abstandsflächen werden Baugrenzen festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen.

Die Gebäude der Bereiche I, II und III sind untereinander baulich verbunden um eine reibungslose Betreuung zu garantieren.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße Kleines Dorf und wird über diese baulich mit einer Planstraße erschlossen. Hier sind auch Ein- und Ausfahrt sowie die Erschließung durch die Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen.

Grünflächen

Die sich derzeit auf dem Grundstück befindenden Grünflächen sind verwildert. Mehr als die Hälfte des Baugrundstückes bleibt als unbebaute Fläche erhalten. Von dem ca. 14.056 m² großen Grundstück werden über 5600 m² nicht bebaut und werden als kleine Parkanlage für die Bewohner hergerichtet. Ein Duft- und Tastgarten wird für die speziellen Bedürfnisse von blinden und sehbehinderten Bewohnern angelegt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die zu beplanende Fläche gehörte früher der Kirchengemeinde und wurde in den letzten Jahren nicht genutzt. Es sind vor allem Wiesenflächen vorhanden. Vereinzelt sind wild gewachsenen Sträuchern und Wildblumen vorhanden. Die Fläche ist nicht versiegelt. Gemäß Naturschutzgesetz §§ 11 und 13 sind bei Eingriffen in die Natur und Landschaft Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

Die Versiegelung der Grundstücksfläche muss das Maß der baulichen Nutzung einschl. der zulässigen Überschreitungen einhalten.

Flächen für Stellplätze und wenig benutzte Verkehrsflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen belegt. Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken, ausgenommen der Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch zu gestalten. Im gekennzeichneten Bereich an der Ost- und Nordgrenze ist eine ca. 3m breite Gehölzpflanzung aus naturraumtypischen Gehölzen anzulegen.

Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,0m, in unregelmäßigen Abständen von 10 bis 15 m sind einheimische Laubbäume anzuordnen.

Pro angefangene 100 m² überbaute Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Auf wachstumstypische und erforderliche Abstände der Bäume untereinander ist zu achten. Sonstige nicht befestigte Flächen und Grünflächen sind mit Rasensaat und einheimischen Strauchpflanzen zu versehen.

Alle Pflanzmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme (ca. Ende 2009) fertiggestellt sein.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für die Beurteilung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeit ist die Anlage 1 UVPG Abs. 18.7 zu Grunde zulegen. Die Grundstücksgröße beträgt 14.056 m².

Da die Grundstücksgröße geringer ist als die festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m², ist eine UVP nicht durchzuführen.

Ein Umweltbericht liegt gesondert bei und ist Bestandteil des B-Planes.

Ver- und Entsorgungen

Lt. Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen ist eine Erschließung des Grundstückes möglich. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Fernmeldetechnik und Abwasser sind in der angrenzenden Bebauung vorhanden. Je Versorgungsträger sind die Lage der genauen Anschlüsse vor Baubeginn festzustellen.

Die Regenwasserentwässerung hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 14.056 m².

4. ORDNUNGSMASSNAHMEN

Das zum Planungsgebiet gehörende Flurstück befindet sich im Eigentum Kirchliche Verwaltungsamt Burg, Oberstraße 72 in 39288 Burg.

Das Planungsgebiet soll kurzfristig vom Vorhabenträger, dem Blindenförderungswerk Sachsen-Anhalt gGmbH erworben werden.

Aufgestellt 30.10.07

Ergänzung m. Einarbeitung der Stellungnahmen der TÖB 12.02.2008

H.Bischoff
S.Weigel